



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 557 444  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESLEENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: hege  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 921 922	5 299 776
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 921 922</b>	<b>5 299 776</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	43 379	71 137
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	9 782 811	4 457 740
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 111 440</b>	<b>4 814 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 189 518</b>	<b>485 649</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 650	3 296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		876 536	429 359
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-874 886</b>	<b>-426 063</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 064 403</b>	<b>59 586</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 064 403</b>	<b>59 586</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-5 064 403	59 586
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 064 403</b>	<b>59 586</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 186 128	6 186 128
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 511	43 379
Sum varige driftsmidler		6 264 639	6 229 507
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 264 639	6 229 507
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 702	78 100
Andre fordringer		652 067	636 704
Sum fordringer		678 769	714 804
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 766 745	401 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 766 745	401 660
Sum omløpsmidler		6 445 514	1 116 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 710 153</b>	<b>7 345 970</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		22 968 480	17 904 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 968 480</b>	<b>-17 904 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-22 958 280</b>	<b>-17 893 877</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 271 269	23 471 405
Øvrig langsiktig gjeld		1 530 000	1 530 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 801 269</b>	<b>25 001 405</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		851 308	224 930
Annen kortsiktig gjeld		15 856	13 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>867 164</b>	<b>238 442</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 668 433</b>	<b>25 239 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 710 153</b>	<b>7 345 970</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 550064

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 557 444  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESLEENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: hege  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 948 557 444  
VESLEENGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 921 922	5 299 776
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 921 922</b>	<b>5 299 776</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	43 379	71 137
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	9 782 811	4 457 740
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 111 440</b>	<b>4 814 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 189 518</b>	<b>485 649</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 650	3 296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		876 536	429 359
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-874 886</b>	<b>-426 063</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 064 403</b>	<b>59 586</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 064 403</b>	<b>59 586</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-5 064 403	59 586
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 064 403</b>	<b>59 586</b>



Organisasjonsnr: 948 557 444  
VESLEENGA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 186 128	6 186 128
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 511	43 379
Sum varige driftsmidler		6 264 639	6 229 507
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 264 639	6 229 507
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 702	78 100
Andre fordringer		652 067	636 704
Sum fordringer		678 769	714 804
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 766 745	401 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 766 745	401 660
Sum omløpsmidler		6 445 514	1 116 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 710 153</b>	<b>7 345 970</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	22 968 480	17 904 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-22 968 480</b>	<b>-17 904 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-22 958 280</b>	<b>-17 893 877</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 271 269	23 471 405
Øvrig langsiktig gjeld	1 530 000	1 530 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>34 801 269</b>	<b>25 001 405</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	851 308	224 930
Annen kortsiktig gjeld	15 856	13 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>867 164</b>	<b>238 442</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>35 668 433</b>	<b>25 239 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 710 153</b>	<b>7 345 970</b>



Organisasjonsnr: 948 557 444  
VESLEENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35250.00	35250.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	250000.00	250000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	285250.00	285250.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Vesleenga Borettslag avholdes 13. April 2023 kl. 19:00, Doktorgården i Lillestrøm – Kirkegata 2, 2000 Lillestrøm

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. GJENNOMGANG AV FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Kjeller, 23.03.2023

I styret for Vesleenga Borettslag,

Ragnhild Holsen  
Styremedlem

Ståle Folkvord Hansen  
Styreleder

Svein-Ole Jarnbjo  
Styremedlem

Anne Lise Finnbråten  
Styremedlem

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING VESLEENGA BORETTSLAG 13.04.2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2022**

Gjennomgang av forenklet årsmelding i henhold til ny regnskapslov

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar kr. 250.000,-.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

C) Valg av valgkomité for 1 år

D) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling



## Vesleenga Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Ståle Folkvord Hansen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Svein – Ole Jarnbjo	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Ragnhild Holsen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	:	Anne Lise Finnbråten	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

:	Ole Kristen Westersund	(valgt for 1 år i 2022)
:	Berit Vikan	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

:	Lasse Johnsen	(valgt for 1 år i 2022)
:	Åshild Seielstad	(valgt for 1 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

:	Ståle Folkvord Hansen	som delegat
:	Svein – Ole Jarnbjo	som delegat
:	Ragnhild Holsen	som delegat
:	Anne Lise Finnbråten	som varadelegat
:	Ole Kristen Westersund	som varadelegat
:	Berit Vikan	som varadelegat

### SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961 og har organisasjonsnummer 948557444.

Borettslaget består av 102 andelsboliger, fordelt på 7 bygninger med adressene Årsveien 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31.

Eiendommen har gnr 29, bnr 1057 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- *Flere driftsmøter i forbindelse med oppgradering/vedlikehold*
- *Flere befaringer i forbindelse med oppgraderinger/vedlikehold*
- *Møter med anbudsgivere*
- *Koordinering av anbud og tilbud*
- *Gjennomgang av strøm og energi avtaler samt reforhandlet disse*
- *Forhandlinger om oppgraderinger/vedlikehold*
- *Digitale møter med eiendomsmegler ved salg av leiligheter i borettslaget*
- *Gjennomgang av de fleste leverandører samt fysiske møter med disse for å reforhandle avtaler*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

I tillegg er det gjennomført:

- *Informasjon fra styret via elektronisk kommunikasjon og oppslag i fellesområder*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 07.03.2023



## **INFORMASJON OM VESLEENGA BORETTSLAG**

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961.

Borettslagets styre kan kontaktes i henhold til oppslag i oppgang hvor det henger kontaktinfo.

Styret kan også kontaktes på e-post [vesleenga@wemail.no](mailto:vesleenga@wemail.no)

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

## **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96.

Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

## **RENHOLD**

Firmaet Rydje Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

## **PARKERING**

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Garasjene fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Det er lov med motorvarmer i garasje, men ikke lading av el-bil. Det anlegges ladetorg til el-bil våren 2023 som driftes av PlugPay ([www.plugpay.no](http://www.plugpay.no))

## **NØKLER**

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

## **BRUKSOVERLATING / UMLEIE**

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.



## **BRANNSLUKKINGSUTSTYR**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **KABEL-TV / BREDBÅND**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

## **ENERGIMERKING**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## **FORSIKRINGER**

### **Bygninger**

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr.20405235/18.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

### **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.



Vesleenga Borettslag

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Vesleenga Borettslag org.nr. 948557444



## Resultatregnskap 2022

Vesleenga Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
<b>Inntekter</b>					
	1	5 921 922	5 299 776	5 922 582	6 495 040
		<b>5 921 922</b>	<b>5 299 776</b>	<b>5 922 582</b>	<b>6 495 040</b>
<b>Kostnader</b>					
	2	285 250	285 250	285 250	285 250
	10	43 379	71 137	47 425	0
	3	220 804	190 854	195 604	205 479
		41 621	40 963	40 963	41 700
	4	5 366 699	269 845	240 001	2 717 501
		254 727	234 500	245 300	304 500
	5	1 722 494	1 666 188	1 750 000	1 805 000
	6	1 222 518	990 930	810 000	1 050 000
	7	486 762	521 485	548 000	500 000
	8	426 605	476 517	417 000	434 900
	9	40 581	66 458	91 600	69 801
		<b>10 111 440</b>	<b>4 814 127</b>	<b>4 671 143</b>	<b>7 414 131</b>
		<b>-4 189 518</b>	<b>485 649</b>	<b>1 251 439</b>	<b>-919 091</b>
<b>Finansielle poster</b>					
		1 650	3 296	0	0
		876 536	429 359	400 000	1 423 000
		<b>-874 886</b>	<b>-426 063</b>	<b>-400 000</b>	<b>-1 423 000</b>
		<b>-5 064 403</b>	<b>59 586</b>	<b>851 439</b>	<b>-2 342 091</b>
	12	-5 064 403	59 586	0	0
		<b>-5 064 403</b>	<b>59 586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Vesleenga Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Vesleenga Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	5 941 019	5 941 019
Tomt	10, 15	245 109	245 109
Andre driftsmidler	10	78 511	43 379
Sum varige driftsmidler		6 264 639	6 229 507
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		6 264 639	6 229 507
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		652 067	636 704
Kundefordringer		26 702	78 100
Sum fordringer		678 769	714 804
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 766 745	401 660
Sum omløpsmidler		6 445 514	1 116 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 710 153</b>	<b>7 345 970</b>

Balanserapport 2022 for Vesleenga Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Vesleenga Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	10 200	10 200
Udekket tap	12	-22 968 480	-17 904 077
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-22 958 280</b>	<b>-17 893 877</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	33 271 269	23 471 405
Borettsinnskudd	14	1 530 000	1 530 000
Sum langsiktig gjeld		34 801 269	25 001 405
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		851 308	224 930
Annen kortsiktig gjeld		15 856	13 512
Sum kortsiktig gjeld		867 164	238 442
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 668 433</b>	<b>25 239 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 710 153</b>	<b>7 345 970</b>

Vesleenga Borettslag

Ståle Folkvord Hansen  
Styrets leder

Svein Ole Jarnbjo  
Styremedlem

Ragnhild Holsen  
Styremedlem

Anne Lise Finnbråten  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Vesleenga Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	0	532 440	0	0
Garasjer	196 500	198 000	198 000	198 000
Generelle felleskostnader	4 489 920	3 319 056	4 489 582	4 599 040
Stipulerte avdrag	835 470	809 928	835 000	275 000
Stipulerte rentekostnader	400 032	440 352	400 000	1 423 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>5 921 922</b>	<b>5 299 776</b>	<b>5 922 582</b>	<b>6 495 040</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 250	35 250
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>285 250</b>	<b>285 250</b>	<b>285 250</b>	<b>285 250</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord 2021 (utsatt grunnet covid) og 2022 ref. note 9.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Note 3 Konsulenttjenester

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Forretningsførsel	187 948	182 648	188 104	196 479
Revisjon	5 963	5 963	6 000	6 000
Teknisk bistand	22 088	0	0	0
Tilleggstjenester	4 805	2 243	1 500	3 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>220 804</b>	<b>190 854</b>	<b>195 604</b>	<b>205 479</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brannsikring	35 666	19 789	15 000	37 500
Bygninger	160 398	70 190	100 000	95 000
Elektro	40 542	0	10 000	25 000
Garasjer	139 947	19 531	25 000	15 000
Større vedlikehold	4 440 178	0	1	2 500 001
Utvendig anlegg	52 998	86 722	50 000	10 000
Vaskeri	28 650	12 916	15 000	25 000
VVS	468 320	60 696	25 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>5 366 699</b>	<b>269 845</b>	<b>240 001</b>	<b>2 717 501</b>

## Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Eiendomsskatt	122 300	117 000	120 000	125 000
Kommunale avgifter	1 600 194	1 549 188	1 630 000	1 680 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>1 722 494</b>	<b>1 666 188</b>	<b>1 750 000</b>	<b>1 805 000</b>



## Note 6 Energi og fyring

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Fjernvarme	1 084 638	843 731	700 000	950 000
Strøm	137 880	147 199	110 000	100 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>1 222 518</b>	<b>990 930</b>	<b>810 000</b>	<b>1 050 000</b>

## Note 7 Kabel-TV og telefoni

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Kabel-TV/Bredbånd	486 762	521 485	548 000	500 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>486 762</b>	<b>521 485</b>	<b>548 000</b>	<b>500 000</b>

## Note 8 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Annet	0	0	27 000	29 900
Brøyting/strøing/feiing	122 790	108 689	0	0
Gressklipping	166 050	162 488	180 000	160 000
Renhold	109 446	179 657	80 000	85 000
Skadedyrbekjempelse	28 319	25 684	0	0
Søppeltømming / container	0	0	20 000	20 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>426 605</b>	<b>476 517</b>	<b>417 000</b>	<b>434 900</b>



## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	20 000	25 000
Belysning, sikringer	8 334	1 725	0	0
Nøkler, låser, skilt	6 294	40 961	20 000	20 000
Verktøy og redskaper	359	1 451	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>14 987</b>	<b>44 137</b>	<b>40 000</b>	<b>45 000</b>
Generalforsamling	5 129	1 810	22 000	7 000
Kostnader tillitsvalgte	5 612	0	5 000	10 000
Lisenser/software	0	5 600	5 600	0
Porto	260	0	0	0
Rekvisita	1 793	2 857	0	0
Velferd	0	0	15 000	1
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>12 794</b>	<b>10 267</b>	<b>47 600</b>	<b>17 001</b>
Bank og kortgebyrer	7 800	4 395	4 000	7 800
Konstaterte tap på	5 000	7 660	0	0
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>12 800</b>	<b>12 055</b>	<b>4 000</b>	<b>7 800</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>40 581</b>	<b>66 458</b>	<b>91 600</b>	<b>69 801</b>



## Note 10 Anleggsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>	<b>Vaskeri</b>
Anskaffelseskost pr 01.01:	5 491 019	245 109	355 686
Årets tilgang	0	0	78 511
Årets avgang			0
Anskaffelseskost pr 31.12:	5 491 019	245 109	355 686
Akkumulerte avskriv. pr 31.12:	0	0	43 379
Akkumulerte nedskriv. pr 31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12:		78 511	
Antatt levetid i år:			5

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 10 200 fordelt på 102 à kr.100.

## Note 12 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap 01.01	-17 904 077	-17 963 662
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-5 064 403	59 586
Udekket tap 31.12	-22 968 480	-17 904 077

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



## Note 13 Pantelån

	Nordea	Nordea
Kreditor:	Bank ABP	Bank ABP
Lånenummer:	60308104985	60308114719
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2022
Rentesats:	2,40 %	3,90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046	27.05.2047
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000	33 471 000
Lånesaldo 01.01:	23 471 405	
Avdrag i perioden:	23 471 405	384 118
Lånesaldo 31.12:	0	33 271 269

## Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	34 801 269	25 001 405
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 186 128	6 186 128
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 630 000	29 630 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



**Note 16 Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>878 021</b>	<b>1 152 122</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-5 064 403	59 586
Tilbakeføring av avskrivning	43 379	71 137
Årets investeringer	78 511	0
Opptak langsiktige lån	33 471 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-23 671 136	-404 823
B. Årets endring i disponible midler	4 700 329	-274 100
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>5 578 350</b>	<b>878 021</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 445 514	1 116 463
- Kortsiktig gjeld	867 164	238 442
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>5 578 350</b>	<b>878 021</b>



Til generalforsamlingen i Vesleenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesleenga Borettslag som viser et underskudd på NOK 5 064 403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 25. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



# Vedtekter for Vesleenga Borettslag

org nr. 948 557 444

tilknyttet Bori BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. juni 1961, sist endret av ordinær generalforsamling den 29. mars 2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Vesleenga Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.



(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



(6) Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

## 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, er det meldeplikt for kortidsutleie.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjennvinningsanlegg, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjennvinningsanlegg, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige vinduer og dører med karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o I.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel-forsikring ved skadetilfeller som skyldes:

- brudd på vedlikeholdsplikt.



- uaktsomhet.

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Det presiseres at det i yttervegger samt tak på inn-glasset balkong ikke kan bores, skrues, spikres eller gjøre noe som kan skade opprinnelige overflater.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ventiler og lufteskruer til radiatorer samt selve radiator, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også sikringsskap, vinduer og ytterdører til oppgang eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.



## 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styret kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.



(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.



## 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i ett borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003, nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.